

7 Missions du mandataire

Le Mandant donne tous pouvoirs **au Mandataire** pour accomplir les actes d'administration et de gestion en son nom et pour son compte, notamment :

- Rechercher en exclusivité et par tous moyens qu'il jugera appropriés des preneurs ; établir et signer les baux, les états de lieux, les congés ; le tout aux prix, charges, durée et conditions que le mandataire avisera ;
- Procéder à la révision des loyers ;
- Assurer toutes réparations ; prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers équipements ; conclure tous contrats ou marchés nécessaires au maintien en bon état de l'immeuble. Afin d'exercer au mieux sa mission toute intervention en deçà de 250 € TTC à charge mandant ne nécessitera pas d'accord préalable du mandant ;
- Faire établir les diagnostics nécessaires ;
- S'adjoindre ou se faire substituer par tout professionnel de son choix pour l'accomplissement de sa mission de recherche de preneurs et d'établissement du bail ;
- Encaisser toutes sommes représentatives de loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres relatives au bien géré ; percevoir et conserver tout dépôt de garantie ; déposer ces fonds sur le compte du mandataire et les utiliser selon l'usage qui lui semblera le plus utile dans le cadre de la gestion ;
- Prévenir le mandant par mail en cas de nouvelle location, dispensant le mandataire de toute démarche par voie postale ;
- Représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés sous réserve de l'article 828 du Code de procédure civile ; déposer et signer toutes les pièces, engagements et contrats, auprès des services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces, contrats, le tout, relatif au bien géré ;
- À défaut de paiement par les débiteurs, exercer tous les recours mis à disposition du mandataire : poursuites judiciaires, actions résolutoires, faire délivrer des commandements, sommations, assignations et citations devant tous les tribunaux et commissions administratives, se concilier ou transiger, faire exécuter les jugements, former toutes les oppositions et autres aux frais du mandant ;
- D'une manière générale, faire tout ce qui semblera utile aux intérêts du mandant.

8 Durée du mandat

LE PRÉSENT MANDAT EST CONSENTI POUR UNE DURÉE DE DIX ANS (10), À COMPTER DE CE JOUR.

Il pourra être résilié, tous les ans, par chacune des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant chaque date anniversaire. En cas de décès du mandant ou d'aliénation du bien, ce mandat se poursuivra aux mêmes conditions pour le compte de ses héritiers, ayant-droits ou acquéreurs.

De même, le mandataire pourra se substituer à toute personnes physique ou morale de son choix, notamment en cas de changement de la forme juridique de son exploitation ou de vente de son fonds de commerce. L'article L136-1 recodifié à l'article L215-1 du Code de la consommation dispose :

« Pour les contrats de prestations de services conclus pour une durée déterminée avec une clause de reconduction tacite, le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de non-reconduction. Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur. »

9 | Obligations du Mandant

Le présent mandat est consenti en exclusivité pour toute la durée du mandat. En conséquence, **le Mandant** s'interdit, durant la totalité du présent mandat, de négocier directement ou indirectement la location des biens, ci-avant désignés, et s'engage à diriger vers le mandataire toutes les demandes qui lui seront adressées personnellement.

À défaut, **le Mandant** s'engage à régler, à titre de clause pénale, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue aux présentes.

Le Mandant s'oblige à informer sans délai le mandataire de toute modification tant juridique que matérielle susceptible d'affecter le bien ou l'immeuble où il se situe, de façon provisoire ou définitive.

En outre, **le Mandant** s'engage à remettre **au Mandataire** dans les plus brefs délais toutes pièces utiles à la gestion du bien, notamment :

- Au logement décent,
- Aux normes d'habitabilité et de sécurité,
- À la surface habitable,
- Aux éventuels sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visées à l'art. L. 125-2 du Code des assurances,
- À l'éventuelle option pour un régime fiscal particulier (Pinel, Scellier),
- Au règlement de copropriété, contrats d'entretien, justificatifs des charges.

Le Mandant s'oblige également à faire connaître par écrit **au Mandataire** s'il existe une limitation à la fixation du loyer et aux conditions de ressources du preneur, notamment en fonction du financement du bien géré (subvention ANAH, investissement locatif...).

10 | Logement décent

Conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, **le Mandant** s'engage à délivrer et à maintenir un logement décent. Cela est applicable à toutes les locations à usage d'habitation principale, à celles régies par la loi du 6 juillet 1989, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison d'une fonction ou d'un emploi et aux logements occupés par des travailleurs saisonniers. **Le Mandant** certifie que le bien objet des présentes correspond à toutes les normes d'habitabilité et de sécurité en vigueur au jour de la signature. Dans le cas contraire, le propriétaire s'engage à faire sans délai les travaux nécessaires pour mettre son bien en conformité.

11 | Informations aux preneurs

En vertu de la loi n°89-492 du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique, fourni par le mandant, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

- a) Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- b) Le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 L. 1334-7 du Code de la Santé publique ;
- c) Dans les zones mentionnées au 1 de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le dossier de diagnostics techniques est complété à chaque changement de preneur par l'état des risques naturels miniers et technologiques.

Le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Le bien ne pourra faire l'objet d'une campagne publicitaire publique qu'à compter de la transmission **au Mandataire** du DPE.

12 | **Frais** *et honoraires*

Les honoraires **du Mandataire**, pour les locations régies par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 résultent de l'article 5 de ladite loi et sont fixés par le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.

Pour les locations exclues du champ d'application de la loi n° 89- 462 du 6 juillet 1989, les honoraires sont librement déterminés mais sont conformes aux tarifs affichés dans les locaux **du Mandataire**. La rémunération donne lieu à facturation après service rendu.

Les montants des plafonds indiqués au paragraphe Honoraires sont révisables chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL (locations régies par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

13 | **Mise en vente** *du bien géré*

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés **au Mandataire : le Mandant** qui souhaite donner congé pour vente devra préalablement donner pouvoir express **au Mandataire** à cet effet. Ce pouvoir devra préciser le prix et les conditions de la vente projetée. En cas de mise en vente du bien géré et dans l'hypothèse où la transaction n'est pas confiée **au Mandataire, le Mandant** s'oblige à en informer ce dernier dans un délai de quinze jours.

14 | **Discrimination**

Les parties prennent l'engagement express de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du Code pénal. Toute discrimination commise à l'égard d'une personne est punie de trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende (article 225-2 du Code pénal).

15 | **Informatique et libertés** *données personnelles*

En application de l'article 26 du Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données de toutes personnes physiques, **le Mandant** est informé que le groupe Junot et le mandataire sont amenés à collecter et à enregistrer des données à caractère personnel de personnes physiques incluant leur adresse personnelle et professionnelle, pour effectuer les traitements suivants : information et prospection par voie postale, par e-mail ou par téléphone. Les catégories de données traitées sont des données dites d'identification, âge, adresse et lorsque l'acquéreur est une société, les données liées à l'entreprise, la fonction exercée par son représentant dans cette entreprise etc.

Le Mandataire a mis en place une politique d'information des consommateurs et des professionnels destinée à leur apporter une information régulière sur le marché immobilier. Le groupe Junot peut conserver les données à caractère personnel pendant une durée maximum de 10 ans après leur collecte. En conséquence, **le Mandataire** met en oeuvre avec précision, la protection des personnes physiques identifiables ainsi que toutes données d'information les concernant. Il s'engage à permettre à toutes personnes concernées, de connaître le type et le nombre de données à caractère personnel qu'il centralisera. **Le Mandant** bénéficie, sur simple demande et à tout moment, d'un droit de rectification de toutes les données à caractère personnel qui ont pu être collectées et ou centralisées par **le Mandataire**.

16 | **Médiation** *des litiges de la consommation*

Tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel. À cet effet, le professionnel garantit au consommateur le recours effectif à un dispositif de médiation de la consommation, en vertu des articles L611-1 et suivants du Code de la consommation. Notre médiateur de la consommation : MEDIMMOCONSO - 1 allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222- 44505 LA BAULE CEDEX. <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation>.

17 | Attribution de juridiction

Tout litige résultant de l'exécution du présent contrat sera porté devant la juridiction du lieu du siège social **du Mandataire**.